Que faire en cas de loyers impayés ?

Vous êtes propriétaire et votre locataire ne paye plus ses loyers. Face à une situation de loyers impayés, il faut agir le plus rapidement possible. Quelles sont les solutions ? A qui faire appel ? Dans quels délais ? Suivez le guide !

Publication légale Depuis le 1er janvier 2021, la Chambre nationale des commissaires de justice (CNCJ) doit assurer la publicité de certains mouvements impactant les offices qui ne font plus l'objet d'un arrêté du garde des Sceaux (art. 7-1 D. 2018-872 du 9 octobre 2018)



Publication légale Depuis le 1er janvier 2021, la Chambre nationale des commissaires de justice (CNCJ) doit assurer la publicité de certains mouvements impactant les offices qui ne font plus l'objet d'un arrêté du garde des Sceaux (art. 7-1 D. 2018-872 du 9 octobre 2018)

En cas de loyers impayés, la tension entre propriétaire et locataire peut vite monter. Mais il existe plusieurs solutions.

I. La phase amiable : planifier le remboursement des impayés

1. Avertir le locataire du non-paiement du loyer

Le défaut de paiement d'un locataire doit vous faire **réagir en tant que propriétaire très rapidement**. Face à une situation de loyer impayé, le premier réflexe à adopter est la communication avec votre locataire. Il se peut que ce manquement soit ponctuel, dû à une mauvaise passe. Dès le premier impayé, vous pouvez **rappeler à votre locataire son obligation de régler le loyer** et les charges, en lui envoyant **une lettre simple**.

Si votre lettre n'est suivie d'aucun effet, vous pourrez passer à **une mise en demeure par lettre recommandée avec accusé de réception**.

2. Autres possibilités : réclamer les loyers à la caution ou alerter la CAF

Si le défaut de paiement perdure, en tant que propriétaire vous pouvez également :

- **Réclamer le paiement des loyers impayés au garant** de votre locataire. C'est à dire à la personne qui s'est portée caution, à la garantie visale ou à la garantie des loyers impayés.
- Si votre locataire bénéficie d'une aide au logement vous pouvez, **dès deux mois d'impayés, signaler ces derniers à la Caisse d'allocations familiales** (CAF) ou à la Mutualité sociale agricole (MSA) via lettre recommandée avec accusé de réception.

Notez que le propriétaire qui ne signale pas l'impayé à la caisse d'aide au logement risque une amende de plus de 7000 euros.

II. La phase judiciaire : demander la résiliation du bail pour défaut de paiement

1. Obtenir la résiliation du bail et demander l'expulsion

Que faire si la tentative de résolution amiable échoue et que le locataire ne paie toujours pas son loyer ? Vous pouvez débuter la phase judiciaire avec **l'enclenchement d'une procédure pour résilier le bail dont l'issue finale est l'expulsion du locataire**. Mais elle diffère selon que votre contrat de bail possède ou non une clause résolutoire.

La **clause résolutoire** prévoit l**a résiliation du bail de manière unilatérale** en cas de manquement du locataire à ses obligations. Notez que tous les baux signés après le 29 juillet 2023 contiennent

Publication légale Depuis le 1er janvier 2021, la Chambre nationale des commissaires de justice (CNCJ) doit assurer la publicité de certains événements impactant les offices qui ne font plus l'objet d'un arrêté du garde des Sceaux (art. 7-1 D. 2018-872 du 9 octobre 2018)

automatiquement une telle clause.

a) Si le bail comporte une clause résolutoire

Vous allez faire appel à un commissaire de justice pour qu'il **signifie à votre locataire un commandement de payer les loyers.**

Le locataire a **deux mois pour effectuer le remboursement des dettes à sa charge.** S'il a remboursé sa dette dans le délai il peut rester dans le logement.

Dans le cas contraire, vous mandaterez un commissaire de justice pour **assigner au tribunal votre locataire**. Sauf si vous avez convenu avec lui d'un étalement du remboursement de sa dette.

A quoi sert l'assignation de votre locataire au tribunal ?

En cas de condamnation, cela permet d'obtenir le paiement des arriérés de loyers et à quitter les lieux. A défaut de libération des lieux, vous pouvez obtenir le paiement d'une indemnité d'occupation jusqu'au départ effectif ou jusqu'à l'expulsion avec le concours de la force publique.

b) Si le bail ne comporte pas de clause résolutoire

En l'absence d'une telle clause, **l'assignation en justice du locataire par un commissaire de justice est indispensable**. Ici, la résiliation du bail et la condamnation du locataire à quitter les lieux ne sont pas automatiques. C'est le juge du tribunal judiciaire qui appréciera la situation au cas par cas.

Il peut :

- **Résilier le bail et prononcer l'expulsion de votre locataire** s'il n'est pas en mesure de rembourser la dette. Dans ce cas, vous chargerez un commissaire de justice de lui signifier la décision et de lui délivrer un commandement de quitter les lieux.
- **Si votre locataire peut rembourser sa dette**, le juge peut lui accorder des délais de paiement, en mettant en place un échéancier de remboursement. A défaut, le bail sera automatiquement résilié. La procédure d'expulsion se poursuivra avec l'aide d'un commissaire de justice et la signification à votre locataire d'un commandement de quitter les lieux.

2. Faire délivrer un commandement de quitter les lieux au locataire

Suite à la décision du juge de résilier le bail et d'expulser votre locataire, ce dernier devient **un occupant sans droit ni titre**. Vous devez alors charger un commissaire de justice de signifier à votre locataire la décision du juge et de **lui délivrer un commandement de quitter les lieux.**

Votre locataire a généralement **deux mois pour quitter le logement** (mais le juge peut avoir raccourci voire supprimé ce délai face à un locataire de mauvaise foi).

Publication légale Depuis le 1er janvier 2021, la Chambre nationale des commissaires de justice (CNCJ) doit assurer la publicité de certains mouvements impactant les offices qui ne font plus l'objet d'un arrêté du garde des Sceaux (art. 7-1 D. 2019-872 du 9 octobre 2019).

3. Procéder à l'expulsion locative par un commissaire de justice

A l'issue du délai accordé par le juge à votre locataire pour quitter votre logement, s'il n'est toujours pas parti de lui-même, vous devez **charger un commissaire de justice de procéder à son expulsion.**

Attention : en aucun cas vous ne devez vous charger de l'expulsion de votre locataire en tant que propriétaire. Vous ne devez ni entrer dans le logement ni en faire changer les serrures, sous peine d'être poursuivi pour violation de domicile. Le propriétaire qui se charge de l'expulsion lui-même risque jusqu'à 3 ans de prison et 30.000 euros d'amende.

a) Quand peut avoir lieu l'expulsion du locataire ?

Si votre locataire a **une solution pour se reloger** correspondant à ses besoins, son expulsion par un commissaire de justice peut avoir lieu **à n'importe quel moment de l'année,** une fois le délai accordé par le juge pour quitter les lieux dépassé.

Dans le cas contraire, **l'expulsion de votre locataire ne peut pas avoir lieu durant "la trêve hivernale"** soit du 1er novembre au 31 mars de l'année suivante. Si le terme du délai pour quitter le logement a lieu durant cette période, l'expulsion est reportée.

En dehors de ce cas de figure, l'expulsion de votre locataire doit avoir lieu **un jour ouvrable**, **entre 6H et 21H** et il n'est **pas obligatoire que le commissaire de justice le prévienne** de sa venue.

b) Que se passe-t-il lorsque le locataire accepte ou refuse de quitter le logement ?

Si votre locataire **accepte de quitter le logement** sans difficulté, **un procès-verbal d'expulsion** est dressé par le commissaire de justice. Les biens qu'il aurait laissés dans le logement seront déposés **dans un garde meuble** par le commissaire de justice aux frais du locataire expulsé, ou laissés sur place. Le locataire dispose d'un délai de 2 mois pour les récupérer. A défaut ils seront vendus aux enchères publiques s'ils ont une valeur marchande, ou à défaut ils seront déclarés abandonnés.

Si votre locataire est **absent ou s'il refuse de quitter le logement**, le commissaire de justice dresse **un procès-verbal de tentative d'expulsion** et demande qu'elle soit réalisée après **l'obtention d'un concours de force publique accordé par la préfecture.**
Dans le cas où le représentant de l'Etat dans le département refuse que la police ou la gendarmerie interviennent, vous pouvez demander **une indemnisation** auprès de l'Etat.

Publication légale Depuis le 1er janvier 2021, la Chambre nationale des commissaires de justice (CNCJ) doit assurer la publicité de certains mouvements impactant les offices qui ne font plus l'objet d'un arrêté du garde des Sceaux (art. 7-1 D. 2018-872 du 9 octobre 2018)